Deutscher Bundestag **Drucksache 19/258**

19. Wahlperiode 13.12.2017

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Caren Lay, Nicole Gohlke, Pascal Meiser, Dr. Gesine Lötzsch, Lorenz Gösta Beutin, Heidrun Bluhm, Jörg Cézanne, Brigitte Freihold, Heike Hänsel, Kerstin Kassner, Sabine Leidig, Ralph Lenkert, Michael Leutert, Amira Mohamed Ali, Victor Perli, Tobias Pflüger, Ingrid Remmers, Dr. Kirsten Tackmann, Jessica Tatti, Andreas Wagner, Hubertus Zdebel und der Fraktion DIE LINKE.

Entwurf eines Gesetzes zur Erweiterung der Auskunftspflicht der Vermieterinnen und Vermieter und zur Abschaffung der Rügepflicht der Mieterinnen und Mieter

A. Problem

Das am 1. Juni 2015 in Kraft getretene Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (MietNovG), die sogenannte Mietpreisbremse, hat ihre beabsichtigte Wirkung in vielen Bereichen verfehlt. Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass die Mieten trotz der neuen Regelungen unvermindert angestiegen sind. Geringverdienende haben weiterhin nur schwer Zugang zum Wohnungsmarkt. Luxussanierungen und Verdrängung der alten Wohnbevölkerung in begehrten Innenstadtlagen konnten nicht gestoppt werden. In einigen Städten hat die Mietpreisbremse sogar das Gegenteil bewirkt und den Preisanstieg kurzfristig beschleunigt.

Auf die Defizite des Gesetzes haben zahlreiche Sachverständige und die Opposition im Bundestag bereits im Gesetzgebungsverfahren hingewiesen (siehe unter anderem Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE zum 1. Mietrechtsänderungsgesetz (MietNovG) auf Bundestagsdrucksache 18/4223). Auch die Änderungsvorschläge des Bundesrates fanden im Gesetzgebungsverfahren keine nennenswerte Beachtung (Bundesratsdrucksache 447/14).

Eines der Haupthindernisse bei der Umsetzung der Mietpreisbremse sind die Rügepflicht der Mieterinnen und Mieter hinsichtlich gesetzlich unrechtmäßig überhöhter Miete und der Umstand, dass sich ein Großteil der Vermieterinnen und Vermieter nicht an die gesetzlichen Regelungen hält. Die Vermieterinnen und Vermieten machen sich die Vorteile des angespannten Wohnungsmarktes in vielen Städten zunutze. Außerdem führen die zahlreichen Ausnahmen im Gesetz, zum Beispiel bei Neubauten oder vorheriger Modernisierung der Wohnung, und mangelnde Transparenz dazu, dass viele Mieterinnen und Mieter ihre Rechte nicht kennen und sie damit nicht durchsetzen. Die Mietpreisbremse erlaubt eine Mietsteigerung von zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Neumietverträgen und die Beibehaltung einer überhöhten Vormiete. Die Hintergrunddaten der Miethöhe kennen die meisten Mieterinnen und Mieter aber nicht. Sie können die Angaben der Vermieterinnen und Vermieter auch nicht

überprüfen. Darüber hinaus sind im Gesetz keine Sanktionen für unredliche Vermieterinnen und Vermieter vorgesehen, und die unrechtmäßige Miete kann nicht rückwirkend, sondern erst ab einer qualifizierten Rüge zurückgefordert werden.

B. Lösung

Als ein erster Schritt muss die Festsetzung der Mietpreisbremse für die Mieterinnen und Mieter transparenter gestaltet werden. Die Regelungen werden so geändert, dass Vermieterinnen und Vermieter bei Mietbeginn die Mieterinnen und Mieter darüber informieren müssen, auf welchen Tatsachen die Berechnung der Miethöhe beruht. Mieterinnen und Mieter müssen den Verstoß gegen die Mietpreisbremse nicht mehr rügen und haben das Recht, die zu viel gezahlte Miete von Beginn des Mietverhältnisses an zurückzufordern.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Nicht bekannt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf eines Gesetzes zur Erweiterung der Auskunftspflicht der Vermieterinnen und Vermieter und die Abschaffung der Rügepflicht der Mieterinnen und Mieter

Vom …

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

§ 556g des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Absatz 2 wird aufgehoben.
2. Absatz 3 wird Absatz 2 und wird wie folgt neu gefasst:

   „(2) Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter bei Mietbeginn Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind. Der Vermieter hat dem Mieter Einsicht in die dafür erforderlichen Belege in gegebenenfalls anonymisierter Form zu gewähren. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend. Sämtliche Erklärungen bedürfen der Textform.“
3. Absatz 4 wird aufgehoben.

Artikel 2
Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S.2787) geändert worden ist, wird folgender § … [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung] angefügt:

„§ … [einsetzen: die zum Verkündungszeitpunkt auf die letzte folgende Zählbezeichnung] Übergangsvorschrift zum Gesetz über die Auskunftspflicht des Vermieters und die Abschaffung der Rügepflicht des Mieters vom [einsetzen: Datum der Ausfertigung des Gesetzes]

§ 556g Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der seit dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3] geltenden Fassung ist nur auf Mietverträge anzuwenden, die ab dem … [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3] abgeschlossen worden sind.“

Artikel 3
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 13. Dezember 2017

Dr. Sahra Wagenknecht, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Mehr als die Hälfte der Haushalte in Deutschland wohnt zur Miete. In Groß- und Universitätsstädten fällt dieser Anteil noch erheblich höher aus. Insbesondere dort sind in den letzten Jahren die Mietpreise dramatisch gestiegen, weit oberhalb der Reallohnentwicklung. Laut aktuellem Mieten- und Wohngeldbericht 2016 (Bundestagsdrucksache 18/13120) hat sich die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten in einer Reihe von Städten und Regionen weiter verschärft. Die deutlich steigenden Mieten bei Neuverträgen sind nicht mehr nur für einkommensschwache Haushalte, sondern zunehmend auch für Haushalte mit mittleren Einkommen kaum noch leistbar. Die finanziellen Belastungen durch die Miete haben sich in vielen Gebieten Deutschlands in den letzten Jahren erheblich erhöht. In vielen Regionen und Städten sind sogar Wohnraumversorgungsengpässe festzustellen. Die Ausgestaltung des Mietrechts hat daher eine zentrale Bedeutung zur Gewährleistung der sozialen Sicherheit eines großen Teils der Bürgerinnen und Bürger. Der Schutz der Mieterinnen und Mieter und die Gewährleistung bezahlbaren Wohnraums ist eine wichtige politische Aufgabe. Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten kann eine effektive Mietpreisbegrenzung dazu beitragen, die Mietpreissteigerungen zu begrenzen, um auf diese Weise bezahlbaren Wohnraum für Gering- und Durchschnittsverdienende zu erhalten und eine Verdrängung der Menschen aus ihren Nachbarschaften zu erschweren. Verschiedene Studien haben jedoch belegt, dass die 2015 verabschiedete Mietpreisbremse nicht wirkt und die Mietpreise in vielen Städten und Ballungsräumen ungebremst weiter steigen (vgl. Institut für Wirtschaft und Umwelt (IWU), F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH vom 28.02.2017, „Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur sogenannten Mietpreisbremse in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten“, Gutachten im Auftrag des Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV); Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) vom 1.6.2016, „Ein Jahr nach Inkrafttreten: Mietpreisbremse wirkt nicht wie erhofft“).

Die zahlreichen Ausnahmen und Bestandschutzregeln im Gesetz, zum Beispiel bei Neubauten oder vorheriger Modernisierung der Wohnung, führen zu einem massiven Anwendungsproblem der Mietpreisbremse. Als Haupthindernisse bei der Umsetzung der Mietpreisbremse haben sich darüber hinaus die Rügepflicht der Mieterinnen und Mieter hinsichtlich der gesetzlich unrechtmäßig überhöhten Miete sowie der Umstand herausgestellt, dass sich ein Großteil der Vermieterinnen und Vermieter nicht an die gesetzlichen Regelungen hält. Die Mietpreisbremse erlaubt eine Mietsteigerung von zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Neumietverträgen und die Beibehaltung einer überhöhten Vormiete. Faktisch weiß die Mieterin bzw. der Mieter zu Beginn eines Mietverhältnisses nicht, ob die geforderte Miete rechtlich zulässig ist. Die meisten Mieterinnen und Mieter kennen weder die Vormiete, noch die Vormieterin bzw. den Vormieter. Sie müssen daher fast immer den Auskunftsanspruch geltend machen. Erst wenn die Vermieterin oder der Vermieter Informationen zur Miethöhe erteilt hat, kann die Mieterin bzw. der Mieter (qualifiziert) rügen. Einen Rückforderungsanspruch zu viel gezahlter Miete steht der Mieterin bzw. dem Mieter aber erst mit der Rüge zu. Das bedeutet, dass die ersten Monate überzahlter Miete für die Mieterinnen und Mieter verloren sind. Das benachteiligt die Mieterinnen und Mieter unangemessen, da diese nicht nur wirtschaftlich unter Druck stehen, sondern existenziell auf die Überlassung der Wohnung und damit auf ein möglichst unbelastetes Verhältnis zur Vermieterin bzw. zum Vermieter angewiesen sind. Darüber hinaus führen die rechtlichen Anforderungen an eine qualifizierte Rüge zu Unsicherheiten bei den Mieterinnen und Mietern. Diese rechtliche Situation hält sie davon ab, ihre Rechte wahrzunehmen. Außerdem führen die rechtlichen Anforderungen an eine qualifizierte Rüge zu Unsicherheiten bei den Mieterinnen und Mietern.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches)

Zu Nummer 1 (§ 556g Absatz 2 BGB)

Es handelt sich hier um die Streichung der Regelung zur Rügepflicht.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Gemäß § 556g Absatz 2 BGB ist die Mieterin bzw. der Mieter nur dann berechtigt, eine Miete, die über der Mietpreisbremse liegt, zurückzuverlangen, wenn sie oder er dies zuvor gegenüber der Vermieterin bzw. dem Vermieter qualifiziert gerügt hat. Diese können bis zur Rüge alle überhöhten Mietzahlungen behalten, auch wenn diese nicht mit der Mietpreisbremse vereinbar gewesen sind. Damit wird auf Vermieterseite jeder Anreiz genommen, sich bereits vor einer Rüge durch die Mieterin/den Mieter mit der zulässigen Miethöhe zu beschäftigen und sich um ein redliches Verhalten zu bemühen. Unredliche Vermieterinnen und Vermieter könnten vielmehr darauf spekulieren, zunächst überhöhte Mieten zu verlangen und darauf hoffen zu können, dass die Mieterin bzw. der Mieter wegen fehlender Kenntnis der richtigen Miethöhe nicht rügt.

Die Rügepflicht der Mieterin bzw. des Mieters ist systemfremd. Die Feststellung der gesetzlich rechtmäßigen Miete obliegt der Vermieterin bzw. dem Vermieter. Im Gegensatz zum Mängelgewährleistungsrecht kann die Vermieterin/der Vermieter die gesetzlich rechtmäßige Miete ermitteln. Es ist nicht Aufgabe der Mieterinnen und Mieter, die Einhaltung des Gesetzes gegenüber dem anderen Vertragspartner zu rügen. Aufgrund der Wohnraumversorgungsengpässe befinden sich die Mieterinnen und Mieter faktisch in einem Abhängigkeitsverhältnis zu den Vermieterinnen und Vermietern. Eine Rügepflicht würde das vertragliche Vertrauensverhältnis bereits von Anfang an erheblich belasten.

Darüber hinaus ist es nicht gerechtfertigt, den Anspruch auf die zu viel gezahlte Miete zu begrenzen, die im Anschluss an die Rüge fällig geworden ist. Die Vermieterinnen und Vermieter haben sich wie jeder andere Vertragspartner in anderen Rechtsbereichen auch an die allgemeinen Regelungen des BGB zu halten, wonach Leistungen ohne rechtlichen Grund nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung gemäß §§ 812 ff. BGB zurückzuzahlen sind. Ein besonderes Schutzbedürfnis für Vermieterinnen und Vermieter, die eine Ausnahme zum Nachteil der Mieterinnen und Mieter rechtfertigen würden, ist nicht erkennbar. Durch die Streichung von Absatz 2 gelten die allgemeinen Regeln des Bereicherungsrechts, wonach zu viel gezahlte Miete auch rückwirkend zurückgefordert werden kann. Dadurch entsteht ein gewisser Sanktionsbereich. Durch die Streichung von § 556g Absatz 2 BGB besteht der Rückforderungsanspruch der Mieterinnen und Mieter fortan ab Mietbeginn. Einschränkend gelten jedoch die allgemeinen Verjährungsregelungen von §§ 195, 199 BGB, so dass auch die Vermieterinnen und Vermieter ausreichend geschützt sind.

Zu Nummer 2 (§ 556g Absatz 3 BGB)

Die Auskunftspflicht der Vermieterin bzw. des Vermieters aus § 556g Absatz 3 BGB wird nunmehr neu geregelt. Nach § 556g Absatz 3 Satz 1 BGB ist die Vermieterin bzw. der Vermieter bisher nur verpflichtet, Auskunft über Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Der Vorbehalt einer den Vermieterinnen und Vermietern unschwer möglichen Auskunft stellt eine einseitige Lastenverteilung auf die Mieterinnen und Mieter dar. Die Vermieterinnen und Vermieter sind Normadressat der Mietpreisbegrenzung, die bei Mietbeginn die rechtmäße Miethöhe ermitteln müssen. Sie haben Kenntnis über die Höhe der Vormiete der von ihnen vermieteten Wohnung und müssen, wenn sie über diese hinausgehen wollen, die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln. Die Höhe der Vormiete ist über § 556e Absatz 1 BGB geschützt. Mit der Formulierung wird der Mieterin bzw. dem Mieter die Darlegungs- und Beweislast aufgebürdet.

Darüber hinaus ist es nicht sachgerecht, dass es der Mieterin bzw. dem Mieter auferlegt wird, gegenüber der Vermieterin bzw. dem Vermieter erst Auskunft verlangen zu müssen und nicht von vornherein die Tatsachen für die Ermittlung der rechtmäßigen Höhe zur Verfügung gestellt zu bekommen. Viele Mieterinnen und Mieter fürchten auch nach Vertragsschluss Nachteile durch ein solches Auskunftsersuchen. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes sind sie froh, die Wohnung erhalten zu haben und haben Angst vor einem belasteten Verhältnis (vgl. Institut für Verbraucherpolitik ConPolicy vom 28.6.2016 „Mietpreisbremse: Wissen, praktische Hürden und Befürchtungen von Miete-rinnen und Mietern“, Prof. Dr. C. Thorun, Dr. M. Vetter, S. 6f.) Sie befürchten, die Wohnung bei der erstbesten Gelegenheit, zum Beispiel durch eine Eigenbedarfskündigung, wieder zu verlieren. Darüber hinaus kennen viele Mieterinnen und Mieter diese Regelung nicht. Dies gilt insbesondere für EU-Ausländerinnen und EU-Ausländer sowie für Geflüchtete. Dies ist eine Norm, die mit dem allgemeinen Grundsätzen des europäischen Verbraucherrechts nicht im Einklang steht. Die vom Unternehmer ausgehende Informationspflicht ist in Europa eine Kernverantwortung und ein Grundanspruch für Verbraucherinnen und Verbraucher. Aus diesem Grund sind auch die in § 556g Absatz 3 BGB vorgesehenen Einschränkungen, dass die Vermieterinnen und Vermieter nur dann zur Auskunft verpflichtet sind, wenn sie die Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und sie hierüber unschwer Auskunft geben können, zu streichen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Um die Wirksamkeit der Mietpreisbremse zu erhöhen, soll durch die Neufassung die Vermieterin bzw. der Vermieter bereits bei Mietbeginn und nicht erst bei einem speziellen Auskunftsverlangen der Mieterin bzw. des Mieters die Tatsachen mitteilen, die die Zulässigkeit der Miethöhe betreffen. Beruft sich die Vermieterin bzw. der Vermieter auf eine höhere Vormiete gemäß § 556e Absatz 1 BGB, so ist die Vormiete in geeigneter Form nachzuweisen. Der Nachweise soll entweder durch Vorlage des maßgeblichen Auszugs aus dem Mietvertrag mit der Vormieterin bzw. dem Vormieter oder durch sonstige Erklärungen bei Nichtvorhandenseins eines schriftlichen Mietvertrages (zum Beispiel zur Kontoauszüge) in anonymisierter Form erfolgen. Es genügt, wenn die Nachweise bei Mietbeginn vorgelegt werden, ihre Übergabe oder Übermittlung ist nicht nötig. Zum Schutz der Daten der Vormieterinnen und Vormieter sind ihre personenbezogenen Daten in den vorgelegten Dokumenten – etwas durch Schwärzungen – zu anonymisieren.

Mieterinnen und Mieter müssen darüber hinaus ein Recht auf Belegeinsicht haben. Nur so können sie den Wahrheitsgehalt einer Auskunft der Vermieterinnen und Vermieter überprüfen. Der Auskunftsanspruch beinhaltet noch nicht, ob die Informationen auch richtig sind. Die Vermieterin/der Vermieter schuldet damit eine Art von Glaubhaftmachung.

Durch die generelle Benennung der Gründe der Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent gegenüber den Mieterinnen und Mietern wird damit die notwendige Transparenz geschaffen. Damit stehen allen Mieterinnen und Mietern bei Mietbeginn alle Informationen zur Verfügung, um die zulässige Miethöhe erkennen zu können.

Aufgrund der Änderungen wird die Wirkung der Mietpreisbremse verbessert.

Zu Nummer 3

Die Aufhebung von § 556g Absatz 4 BGB ist eine notwendige formale Anpassung, da die darin geregelte Textform in den neuen § 556g Absatz 3 Satz 4 BGB aufgenommen wurde.

Zu Artikel 2

Die neu eingefügte Vorschrift des Artikel 229 (§…) EGBGB enthält die erforderliche Übergangregelung für die Änderungen des § 556g BGB.

Aus verfassungsrechtlichen Gründen dürfen die Änderungen der gesetzlichen Anforderungen keine Rückwirkung für Mietverträge entfalten, die vor Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen wurden. Die Aufhebung von § 556g Absatz 2 BGB, der die qualifizierte Rügepflicht des Mieters bezüglich der überhöhten Miete und die ausgeschlossene Rückerstattung zu viel gezahlter Miete für die Zeit vor der Rüge enthielt, kann aus Vertrauensschutzgründen nicht für bereits bestehende Mietverhältnisse gelten. Für bereits abgeschlossene Mietverträge bleibt es bei der bisherigen Regelung.

Zu Artikel 3

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.